SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

La Comisión de Hacienda tiene mucho gusto en recibir a la Cámara de la Construcción del Uruguay, a quienes les cedemos gustosamente la palabra.

SEÑORA SVIRSKY.- Mi nombre es Elena Svirsky y vengo en representación de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay.

Antes que nada les agradecemos que nos hayan recibido.

Hay dos o tres aspectos del proyecto de ley de Fortalecimiento del Banco Hipotecario que pensamos son nefastos no sólo para la vida del país y la industria de la construcción, sino también para las arcas del Estado.

El literal A) del artículo 1º establece el otorgamiento de préstamos a las personas físicas para la adquisición, construcción o refacción de vivienda propia con garantía hipotecaria. Esto implica que las empresas constructoras o promotoras no recibirán más préstamos para la construcción. Sin embargo, la morosidad está básicamente en los préstamos a las personas físicas. Las empresas promotoras no son ni han sido tradicionalmente deudoras de los organismos del Estado en materia de construcción.

Nosotros queremos aclarar especialmente que nuestro planteo no apunta a que se siga con la promoción pública que ha hecho el Banco Hipotecario en los últimos años en el sentido de que construya para sí, se convierta en propietario y asuma todos los riesgos de las operaciones; lo que proponemos es que las empresas y los promotores sean los que asuman todos los riesgos y los que compren el terreno, mientras que el Banco Hipotecario simplemente cumpliría el rol de prestar a las empresas. Luego esos créditos podrían pasar a un fideicomiso y se dispondría nuevamente de los mismos fondos con que el Banco contaría, el cual ha sido especialmente malo en recuperar los créditos a las personas físicas, lo que constituye su "talón de Aquiles".

Cuando decía que hay algunos aspectos perjudiciales para las arcas del Estado, me refería a lo siguiente. Una vivienda construida por una persona individual tiene un costo menor a la mitad que una construida por una empresa. Esto se debe a que no se paga IVA, COFIS, ni leyes sociales. Además los trabajadores están fuera de planilla y no hay control posible sobre la construcción de una persona física diseminada por todo el país con estos préstamos del Banco Hipotecario. El Estado no tiene mayores garantías de que los obreros van a estar en planilla, de que se van a verter las leyes sociales correspondientes y de que los materiales se van a comprar con boleta. La empresa, a su vez, en caso de que no tenga boleta de compra, tiene Impuesto a la Renta. Además, es más difícil por parte de una empresa evadir los impuestos.

En definitiva, lo que planteamos con respecto al artículo 1º es que se agregue un literal I) por el que se contemple a las personas jurídicas en la construcción de viviendas.

Otro tema tiene que ver con los topes restrictivos para el Banco Hipotecario establecidos en el artículo 3º, que imponen al Banco condiciones desfavorables de competencia con el resto del sistema financiero. Por lo tanto, proponemos que a partir de la fecha el Banco pueda mantener nuevas operaciones de crédito hipotecario a riesgo directo y contingente, cuyo monto agregado no supere el valor de 3.300:000.000 de Unidades Indexadas.

El artículo 6º establece un plazo para la cancelación de las emisiones del Banco. Tampoco entendemos cuál es la razón de esto y proponemos eliminarlo. Creemos que el Banco no va a quedar en buena situación, pues hoy cuenta con un plazo de quince años, pero dentro de cinco años va a ser diez, y cada vez se acortará más.

Por último, quisiera referirme al tope de los compromisos vigentes. El Banco Hipotecario tiene, por Directorio, adjudicadas obras por un monto de tres mil quinientos setenta millones, es decir, el doble de lo que se prevé en este proyecto de ley, por lo que aprobar esta iniciativa va a exponer al Estado a muchas reclamaciones judiciales de las empresas que ya tienen derechos adquiridos por adjudicaciones de Directorio.

Esto es, en síntesis, lo que queríamos manifestar.

SEÑOR APUD.- Acompañando todo lo expresado por la arquitecta Svirsky, voy a hacer referencia únicamente al artículo 10 del proyecto de ley aprobado por la Cámara de Representantes, que introdujo modificaciones de redacción al artículo 11 del proyecto original que ingresó a dicha Cámara.

Tenemos claro que la intención del Legislador con la redacción de aquel artículo 11 -ahora artículo 10- era habilitar la participación de entidades financieras privadas en el financiamiento a la construcción y en el financiamiento al comprador a largo plazo. La versión que ingresó a la Cámara de Representantes resultaba mucho más clara para nosotros y para nuestros asesores legales en cuanto al hecho fundamental de que quien financie al comprador a largo plazo tiene la primera preferencia en caso de ejecución. En la redacción dada por aquella Cámara al actual artículo 10, ese tema queda, de acuerdo con nuestros asesores, un tanto confuso. Es decir, en el inciso primero se establece claramente que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente cede el primer grado de apelación, o sea, el primer derecho real a favor del Banco Hipotecario o cualquier institución de intermediación financiera que actúe financiando al comprador. Sin embargo, en el inciso tercero se hace referencia únicamente al Banco Hipotecario y se elimina la redacción "o cualquier institución de intermediación financiera". En realidad, en una lectura estricta de esto podría interpretarse, por parte de quienes tengan que actuar en su momento, que únicamente el Banco Hipotecario puede tener el primer derecho real sobre el bien en caso de ejecución. En ese sentido, nos parece mucho más clara la redacción que le dio la Comisión antes de ingresar a la Cámara de Representantes. De cualquier manera, acá habría dos posibilidades, partiendo de la base de que la intención del Legislador se mantiene con respecto al proyecto original. Si por alguna razón, el proyecto de ley tuviera modificaciones y volviera a la Cámara de Representantes, nuestros asesores nos sugirieron que planteáramos que es preferible la redacción inicial con la cual ingresó a aquella Cámara y no la que fue enviada a la Cámara de

Senadores. Si finalmente el proyecto de ley quedara aprobado en la Cámara de Senadores, en ese caso sería importante que los señores Legisladores dejaran constancia en la versión taquigráfica, a los efectos de que sea tomado debidamente en cuenta por parte del Poder Ejecutivo al momento de reglamentar el proyecto, de que en el inciso tercero debe quedar claro que lo que vuelve al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente es después que el acreedor hipotecario cobró su cuota parte que le corresponde por la ejecución del bien.

SEÑOR MICHELINI.- En cuanto al tema de las personas físicas, según el Banco Hipotecario, quedaban excluidas las cooperativas a las que aparentemente se les otorgaría, en algunas circunstancias, la calidad de propiedad horizontal. Entonces, me surge la inquietud en cuanto a que en la filosofía -esto no significa que uno la comparta- lo que se quiere es que esté la hipoteca del bien para que luego se pueda transferir o securitizar y, por tanto, el Banco tenga nuevos recursos, porque cuando se otorgan préstamos a personas jurídicas se dan toda esa serie de complicaciones que sabemos se han dado. Entonces, aún si el bien, la propiedad y la hipoteca después se pudieran securitizar, aunque no se habilitara -como piden nuestros visitantes- a personas físicas y jurídicas - notoriamente, el Poder Ejecutivo no manda con esa filosofía el proyecto, y creo que eso es muy difícil de cambiar- me pregunto si no existiría la posibilidad de que por medio de algún mecanismo, en éste u otro artículo, cambiando la redacción, se permita que personas jurídicas, armando grupos y generando las hipotecas correspondientes a medida que va avanzando el edificio, pudieran acceder a préstamos parciales o totales en función de la ejecución de obra. Me parece que eso podría resguardar la filosofía del proyecto, que trata que las hipotecas estén en función de la securitización, sin que los préstamos queden en personas jurídicas, con todos los inconvenientes que ello podría traer.

SEÑORA SVIRSKY.- Creo que el tema pasa por la diferenciación clara entre la promoción pública, que es lo que ha hecho el Banco Hipotecario cuando construyó cuarenta mil viviendas que no ha podido escriturar por la Ley de Propiedad Horizontal, y otro instrumento que tiene el Estado desde hace mucho tiempo, que es la Ley Nº 14.261, que permite escriturar cubos de aire. Es decir, por la referida ley, el Banco Hipotecario puede dar préstamos a personas jurídicas, escriturándolos desde el arranque, creando la hipoteca con el proyecto. En el caso por ejemplo, del Plan de Fomento -que está funcionando bastante bien en el Banco Hipotecario, a pesar de que se creó hace poco tiempo- la empresa promotora tiene la obligación de invertir el 25% o el 30% del costo de obra, ser dueña del terreno y no empieza a recibir dinero del Banco Hipotecario hasta que no tiene un 40% de avance. Ese crédito es el que luego se cede a los compradores, pero con la hipoteca ya hecha y no hay ningún problema en ese sentido. Eso no es lo mismo que la promoción pública, con la cual se construyó el Euskal Erría y otra serie de edificios que son los que están creando problemas al Banco. Ahora bien, si hay posibilidades con este proyecto de ley tal como está, estamos de acuerdo, pero con mentiras, con eufemismos, creando empresas donde no las hay y haciendo aparecer empresas por cooperativas -lo cual se puede hacer, porque dentro de la legalidad siempre hay trampas para conseguir las cosas- no creemos que sea correcto hacerlo.

SEÑOR SANABRIA.- Con relación a este proyecto, evidentemente hemos planteado, tanto en la Cámara de Representantes como en la de Senadores, modificaciones vinculadas fundamentalmente al tema de la construcción. Somos fervientes defensores del Plan de Fomento porque creemos que genera compromiso por parte de la empresa de inversión y riesgo. Más allá de que los dados están echados en el proyecto de ley, pienso que, evidentemente existe el ánimo político del Banco Hipotecario y del Gobierno de ir generando condiciones apropiadas, luego de este tránsito difícil que está viviendo el Banco, no por las cuestiones constructivas ni por los negocios que en sí haya hecho el Banco -muchos de ellos, por atención social, han generado dificultades de cobranza de su cartera- sino por los descalces de la moneda y todas esas cuestiones que se han generado y que todos conocemos.

No obstante, mi pregunta apunta a lo siguiente. Quisiera saber si es verdad que durante estos dos años de transición, más allá de que los recursos alcancen o no -porque sabemos que con lo que está comprometido se va a cumplir y que la compra y venta de carteras, así como otros instrumentos que se implementarán, van a permitir generar más recursos- realmente el nivel de la construcción vinculado al Banco Hipotecario se va a mantener o a detener. Pienso que dos años es mucho tiempo, incluso para hacer algún tipo de modificaciones, en función de la marcha de la situación económica y financiera del Banco y del país. Concretamente, me gustaría saber si ustedes entienden, independientemente del monto global que estamos asignando a través de la ley -que reitero, si es necesario será complementado en su momento- que en estos dos años la ocupación de mano de obra y la inversión con relación al Banco Hipotecario más o menos se van a mantener.

SEÑOR APUD.- Tal como hemos manifestado públicamente y en las Comisiones Parlamentarias, nuestra aspiración es detener la caída de los niveles a que se refiere el señor Senador. Actualmente, nuestro nivel de actividad es la tercera parte del que tuvimos hace cuatro años. En este sentido, esperamos que el Banco Hipotecario, que es responsable de entre el 25% y el 30% de los puestos de trabajo que quedan en la construcción, mantenga por lo menos el nivel de inversión que ha tenido durante el primer semestre de este año.

Otro elemento que quiero destacar, y que entiendo es clave en este asunto, es la necesidad imperiosa, en función del achicamiento que ha generado el Banco Hipotecario, de que puedan funcionar los círculos cerrados de inversión y los fideicomisos, una vez aprobado el proyecto de ley que ha sido enviado al Parlamento. Teniendo en cuenta la caída del ingreso general de la población - que va a implicar que la mayor porción de mercado necesite subsidio y, por lo tanto, sea atendida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- es muy importante corregir o aclarar en la versión taquigráfica la redacción del artículo 10 de esta ley, porque no hay ninguna entidad financiera, fideicomiso, fondo cerrado, banco privado o aun banco público, que esté dispuesto a participar en una financiación si no tiene el primer derecho real en caso de ejecución.

SEÑOR SEGOVIA.- Quisiera hacer una consulta de carácter general, porque mi preocupación se centra en el momento en que el Banco Hipotecario perdió el monopolio de la venta en el pozo de las propiedades, con la idea de competir después con la actividad privada. Sin duda esto ha generado las dificultades que todos comprendemos.

En definitiva, quisiera saber si es posible que los créditos sean otorgados no sólo a personas físicas, sino también a personas jurídicas. Pienso que quizás una alternativa en ese sentido sería agregar a la parte de esta iniciativa vinculada a la adjudicación de préstamos a personas físicas, una referencia a que se podría también otorgar préstamos a aquellos colectivos calificados previamente por el Banco Hipotecario. En definitiva, propongo que lo que antes se establecía para las personas jurídicas, al eliminarse esta figura se determine para la de colectivos calificados. De este modo, creo que se evita la generación de algunas promociones que también han tenido dificultades, en virtud de las cuales han sustituido lo formal por lo informal.

SEÑOR APUD.- Con respecto a lo señalado por el señor Senador, lo que planteamos es el otorgamiento de préstamos a personas físicas o jurídicas en general. Teniendo en cuenta los antecedentes de morosidad que tiene el Banco Hipotecario, no creemos que sea conveniente que se adjudiquen préstamos a colectivos. En realidad, consideramos que ese ha sido uno de los factores de la organización de los deudores con el Banco Hipotecario que ha incidido en forma más determinante en que mucha gente que puede pagar deje de cumplir con sus obligaciones. En este momento, la morosidad del Banco Hipotecario es del orden del 60%. Incluso, ante la iniciativa de la institución de establecer períodos de promoción para cancelación anticipada de deuda, de pago contado y con descuentos de hasta un 30%, se comprobó que el 60% de quienes utilizaron ese beneficio eran morosos, lo cual para nosotros no fue sorprendente en absoluto.

SEÑOR COURIEL.- Es evidente que el país está viviendo una situación crítica y que todos estamos buscando salidas para que comience un proceso de reactivación. De alguna manera, el sector exportador y el vinculado a éste, como pueden ser la industria y el agro, hoy tienen mejores condiciones de rentabilidad que en el pasado, fruto de la nueva política cambiaria. Sin embargo, hay un tema central, que es cómo reactivar la demanda interna, para lo cual, normalmente, hay un sector clave que es el de la construcción. Por ello, quisiera hacer una pregunta. Concretamente, ¿qué es más importante para la reactivación del sector de la construcción, o cómo se ponderan cada uno de los tres factores que voy a mencionar: baja de costos, como la rebaja de aportes patronales; requerimientos de crédito y el problema de demanda que hoy debe estar sufriendo el sector de la construcción? Pediría que se me diera una respuesta lo más breve posible, a fin de tener una idea de cómo ayudar a este sector para que pueda mejorar sustantivamente su situación.

SEÑORA SVIRSKY.- Un elemento fundamental es que haya créditos en una moneda tal que haga que la demanda exista, porque los créditos en dólares no generan demanda ya que es obvio que hoy los uruguayos no van a comprar en esa moneda. La rebaja de aportes sí fue importante, pero actualmente la industria esta paralizada porque no hay créditos en moneda que los compradores utilicen. Creo que los uruguayos quieren comprar viviendas, y ante la inseguridad de los bancos, prefieren tener su dinero en ladrillos, pero no quieren comprometerse a pagar dólares. Por tanto, estoy convencida de que si se instituyen fórmulas de crédito en Unidades Indexadas que tengan que ver con el costo de vida, se reactivaría la industria y habría demanda para eso.

SEÑOR RIBEIRO.- Quisiera dejar sentado que la baja de aportes que tenemos en este momento es absolutamente transitoria y no coincide exactamente con el reclamo hecho por el sector, porque lo que reclamábamos desde hace mucho tiempo era un ajuste de los aportes a lo que efectivamente luego debe revertirse al sector. Si bien la rebaja de aportes que tenemos es en algo superior a la que nosotros estábamos reclamando, tiene el grave defecto de ser transitoria y sólo queda por delante un año más. En consecuencia, cuando termine esa rebaja, se van a ver distorsionados los números finales.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Hacienda tuvo mucho placer en recibir a representantes de la Cámara de la Construcción del Uruguay, con quienes nos mantendremos en comunicación por cualquier otro asesoramiento que precisemos.

(Se retiran de Sala representantes de la Cámara de la Construcción del Uruguay)

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

(Es la hora 11 y 25)